

L'ESPACE ARDEA- ALBA

Locaux d'activités
sur le Parc
du Héron



Offre Offer

Location - Bail 3/6/9

- Bureaux à partir de 20 m²
- Halle à partir de 150 m²
- Places de parking offertes en base avec location

Vente en VEFA / Clé en main

- Bureaux à partir de 45 m²
- Halle à partir de 150 m²
- Place de parking

Rental - Lease 3/6/9

- Offices from 20 m²
- Premises from 150 m²
- Parking space available with rental base

Off-plan selling / Turnkey selling

- Offices from 45 m²
- Premises from 150 m²
- Parking space





Conception architecturale et paysagère ...

Architectural and landscape design

1- Le programme **The program**

La halle d'entreprises « Ardea-Alba » est un programme de développement de deux immeubles à usage d'activités, et de bureaux, destinés à la vente ou à la location.

Deux bâtiments de 1550 m² chacun, avec une première tranche ferme en travaux début 2015, et une seconde tranche en 2016. Ces bâtiments s'implantent sur une emprise foncière de 4000 m² par tranche. Le programme prévoit également une superficie de bureaux de l'ordre de 10 % des surfaces construites. Ces bâtiments offrent donc 270 m² de surface utile de bureaux par halle.

Dans le cadre d'une perspective de développement durable, le projet consiste à construire plus de surface sur moins de terrain. Cette rationalisation de l'emprise foncière est adossée à une optimisation spatiale dont le but véritable est la qualité de vie au travail.

The "Ardea-Alba" business district development program includes two buildings for industrial and office uses, for sale or lease.

Two 1550 m² buildings with a first firm phase, under construction at the beginning of 2015 and a second phase in 2016. Each building is built on a 4000 m² piece of land.

The program includes office space for approximately 10 % of the buildings; i.e. 270 m² per premises.

From a sustainable development perspective, this project aims to build more space areas on less land. This rationalization of the land-use is linked to a spatial enhancement to contribute to a better quality of work life.

2- Implantation et inscription dans le site **Site layout**

Le bâtiment de la tranche 1 est installé du côté du bâtiment relais actuel de la Communauté de Communes.

Le bâtiment de la tranche 2 est tourné à 90°, de manière à créer une cour fermée sur trois côtés, lieu de stockage potentiel.

Les stationnements VL et PL et aires de manœuvre et de déchargement sont situés à l'avant. Les parkings VL sont plantés afin d'offrir de l'ombre aux véhicules du personnel et favoriser le bilan carbone de l'opération.

Les deux chênes remarquables, marqueurs de l'histoire du site, seront conservés et mis en valeur par le positionnement du bâtiment 2.

The phase 1 building is implemented next to the short-stay building belonging to the Intercommunity Council. The phase 2 building is built perpendicular, to form a courtyard, closed on 3 sides, i.e. a potential storage space.

Car- and truck-parks as well as the maneuvering and unloading areas are located in the front. Plantations will provide shade to the employees' cars and help to reduce the carbon footprint.

The two amazing oaks, symbols of this site, will be preserved and enhanced by the positioning of building 2.



PARC
d'ACTIVITES
au Héron

BATIMENT 1
est 3167 qd1
S.A.R.L.
TUC coproprié
CT STP
S.A.R.L. API
Elt E30
CT constr

Image de la simulation Simulation image





Quelle offre d'entreprise? Industrielle et/ou artisanale
Which companies? Industrial and/or craft businesses

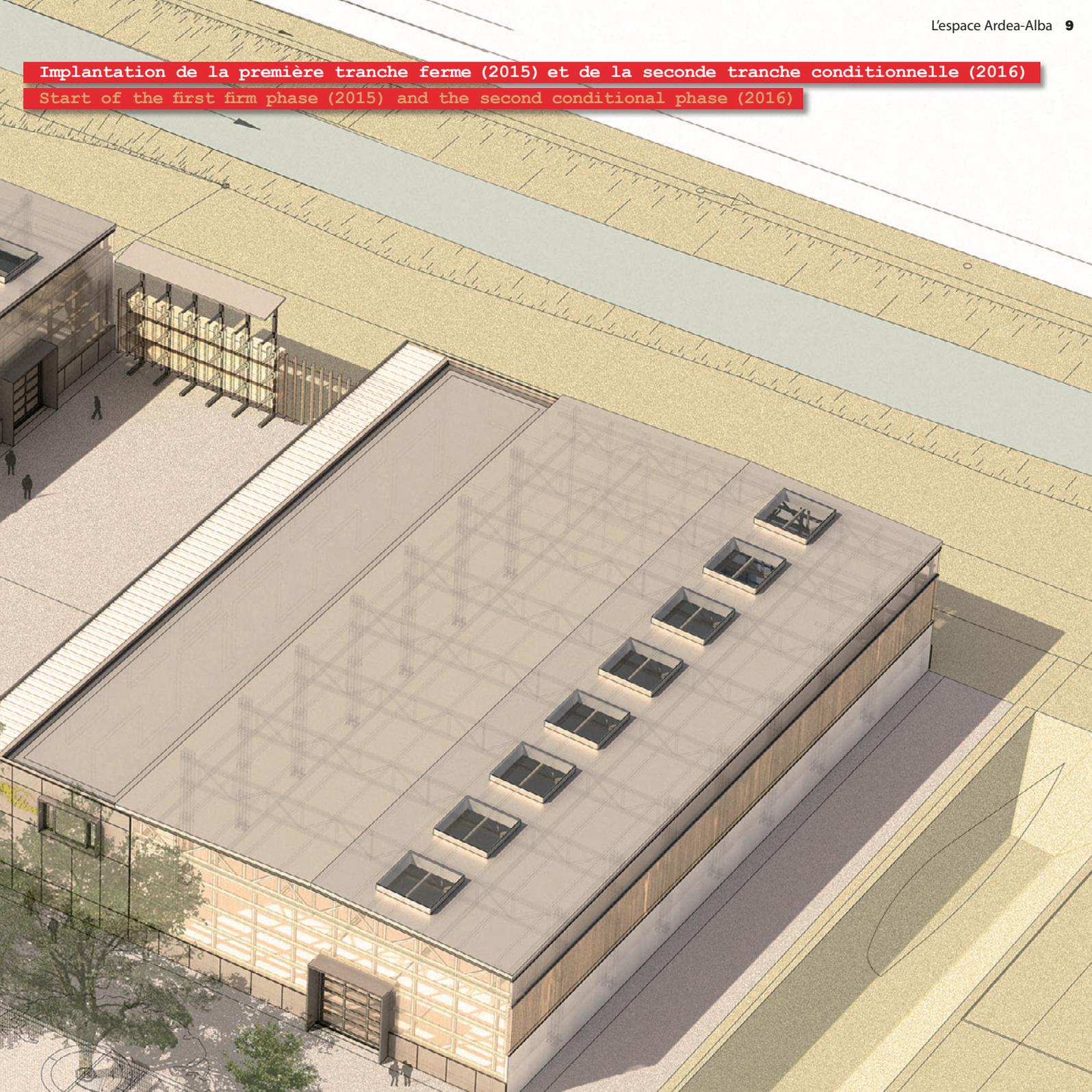
- Halle industrielle par tranches de 150 m²
- Bureaux simples, doubles, de réunion, de conférence, de 20 m² à 270 m²
- Industrial premises divided in 150 m² lots
- Single or double offices, for meetings, for conferences, from 20m² to 270 m²

Service plus: Extra services:

- Salles de réunion de 21,60 m² et 30 m²
- Haut débit
- Ingénierie d'implantation
- Portes sectionnelles motorisées sur halle
- Emplacement pour bennes à déchets
- Zones de stockage extérieures protégées
- Parking en surface evergreen
- Bureaux en mezzanine avec vue sur ateliers
- À 30 minutes de Chambéry et Grenoble
- 21,60 m² and 30 m² meeting room
- High-speed internet access
- Site engineering
- Premises with automatic sectional doors
- Location for garbage dumpsters
- Protected outdoor storage areas
- Evergreen surface parking
- Mezzanine office overlooking workshops
- 30 minutes from Chambéry and Grenoble

Implantation de la première tranche ferme (2015) et de la seconde tranche conditionnelle (2016)

Start of the first firm phase (2015) and the second conditional phase (2016)



3- Les bâtiments **The buildings**

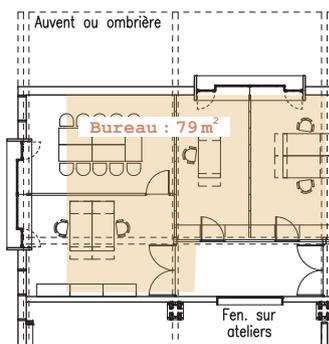
La réponse des concepteurs au programme est basée sur le constat qu'une structure abritant des ateliers est assez différente de celle destinée à des bureaux. Les bâtiments sont donc composés de deux entités volontairement distinctes : une grande halle divisible pour les ateliers et une bande de bureaux en étage côté entrée, adossée à la halle.

La particularité du concept repose sur une utilisation du bois, non pas seulement dans son aspect extérieur mais également et surtout dans sa structure, à la manière du bâtiment ECOTIM, implanté à 200 m sur la même zone. Visible tant à l'extérieur qu'à l'intérieur, le bois véhicule une image chaleureuse, qualitative, conviviale, respectueuse de l'environnement et du bien-être des occupants. Il apporte également une image de modernité, de performance et d'efficacité.

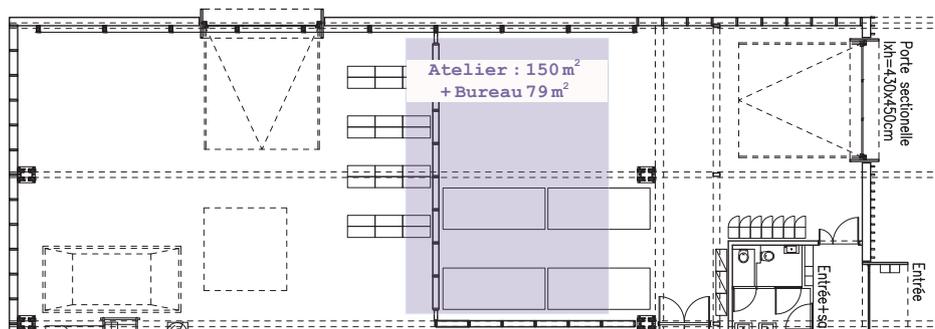


To fit with the program's target, the designers have taken into account the fact that a workshop structure is quite different from an office one. Buildings are thus composed of two different entities: a large industrial premises divisible into workshops and office spaces, leaning against the premises, upstairs, on the entrance side.

The unique feature of the concept comes from the use of wood, not only for its external appearance, but also and mainly, in its structure, similar to the one of the ECOTIM building located 200 m away, in the same area. Visible both outside and inside, wood conveys a warm, qualitative and friendly image, in harmony with the environment and the welfare of the occupants. It also conveys an image of modernity, performance and efficiency.



Plan des bureaux à l'étage Office layout upstairs



Zone ateliers divisible en trames de 150 m² env./ Zone bureaux divisible

Plan de grandes halles au RDC Premises layout ground floor

Simulation découpages en lots Simulation division into lots

■ Bureau + Atelier
Office + Workshop

■ Atelier
Workshop

8 lots de 150 m²



4 lots de 300 m²



6 lots de 132, 173, et 310 m²



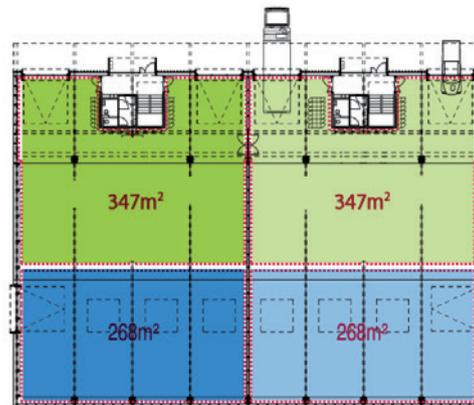
6 lots de 175 à 270 m²



2 lots de 615 m²



4 lots de 268 à 347 m²



4 - Les ateliers Workshops

Des halles ajustables en surface Adjustable surface for premises

- 219 m² avec une porte sectionnelle, sans bureau
- 400 m² avec 1 ou 2 portes sectionnelles + espace bureau en mezzanine
- 620 m² avec 2 ou 3 portes sectionnelles + espace bureau en mezzanine
- 750 m²/900 m²/1300 m² avec espace bureaux en mezzanine
- 219 m² with a sectional door without office
- 400 m² with 1 or 2 sectional doors + office space on the mezzanine level
- 620 m² with 2 or 3 sectional doors + office space on the mezzanine level
- 750 m²/900 m²/1300 m² with office space on the mezzanine level

Caractéristiques Features

- Portes sectionnelles vitrées 4 x 4 m ou autre dimension sur demande
- Hauteur libre sous charpente : 6,50 m et 8,15 m sous pannes
- Dégagement utile entre ferme : 5,40 m
- Surface libre de poteaux de 21,60 m x 42 m, divisible
- Dallage béton pour poids lourds 40 tonnes
- Alimentation gaz en attente pour chauffage par radiant ou aérotherme selon les besoins
- Forte isolation thermique en mur et en toiture
- Eclairage naturel par panneaux alvéolaires isolants, auto-suffisant sur 80 % de la surface
- Complément électrique selon base ou selon demande
- Puissance électrique selon demande
- Stockage extérieur protégé au sol ou sur racks verticaux selon demande
- 4 x 4 m sectional glass doors or other sizes on request
- Useful clearance under frame : 6,5 m and 8,15 m under purlins
- Clearance between roof trusses : 5,40 m
- Pole free surface : 21,60 m x 42 m, divisible
- Concrete pavement for 40 tons trucks
- Gas supply system on hold for radiant or air heating according to needs
- High thermal insulation for walls and roof
- Natural lighting by insulating honeycomb-shaped panels, self-sufficient for 80 % of the surface
- Electrical supplement on original basis or on request
- Electric power according to demand
- External storage with a floor protection or on vertical racks on request

La hauteur importante autorise la mise en place de mezzanines éventuelles dans la halle, ou de plateformes de stockage (non comptées dans la surface des ateliers) en aménagements intérieurs surélevés. La longueur de la halle est de 43,20 m entraxe, définissant ainsi une surface de près de 1000 m² sans poteaux. Cette surface est ensuite divisible sur l'entraxe de 5,40 m au droit de chaque ferme. La modularité offerte est ainsi très vaste.

Les « cloisons » redivisant les ateliers en plus petites unités ne sont pas porteuses et reposent sur le dallage béton. Elles sont donc très facilement déplaçables.

Pour ces cloisons séparatives, il s'agit de panneaux préfabriqués en bois de grande hauteur (6,50 m = hauteur sous entraxe), facilement démontables et amovibles, permettant d'adapter très rapidement la disposition des locaux à l'évolution de la demande.

Les ateliers sont accessibles d'une part par ces portes sectionnelles, mais également par les entrées communes qui desservent le rez-de-chaussée ainsi que les bureaux en étage.

Le plafond est constitué d'un lattis bois à claire voie portant l'isolation thermique (principe identique à la halle ECOTIM). Ce dispositif, outre l'aspect esthétique qu'il offre, a de nombreux avantages :

- Régulation de l'hygrométrie par le volume de bois et la surface d'échange très importante
- Très bonne correction acoustique du local
- Possibilité d'accrochage sur les chevrons.

Les ateliers sont éclairés par les façades. Un éclairage zénithal est également prévu pour les zones centrales de façon à maximiser les potentiels d'éclairage naturel, sans faire appel systématiquement aux équipements électriques. La structure verticale des ateliers (poteaux 4 branches) permettra l'installation éventuelle de poutres de pont roulant. Ces ponts roulants pourront avoir des capacités de levage jusqu'à quatre tonnes, voire plus après étude spéciale.

The significant height of the industrial premises allows the implementation of mezzanines or storage platforms (not included in the surface of the workshops) as internal raised fittings.

The length of the premises is 43,20 m, thereby defining an area of about 1000 m² without poles. This surface is then divided on a pitch of 5,40 m to the right of each truss. Modularity offered is thus very wide.

"Partitions walls" dividing workshops into smaller units are not loadbearing walls and are build up on concrete pavement. They can be very easily moved.

These partition walls are made of tall wooden panels (6,50 m = height under the tie-beam) easily removable and dismountable, allowing a prompt adjustment of the layout to meet evolving demands.

Workshops are reachable, through sectional doors but also through common entrances that give access to the ground floor and the upstairs offices.

The ceiling is made of slatted wood batten, bearing thermal insulation (basically identical to the ECOTIM premises). This aesthetic device offers many advantages :

- Humidity regulation thanks to the timber volume and a significant exchange surface
- Very good acoustic control of the building
- Possibility of hanging on the rafters.

Workshops get light through the front windows. A zenithal lighting is also planned for the central areas to optimize the daylight potential without utilizing systematically electrical equipment. The vertical structure of the workshops (4 arms poles) allows the eventual installation of bridge crane girders. These cranes could have lifting capacities up to four tons, and even more after special study.

5 - Les bureaux Offices

Quelle offre de bureaux ? What type of offices ?

Des bureaux avec vue sur les ateliers aux caractéristiques suivantes :

- Bureaux simples : 2,70 m x 5,40 m soit 14,58 m²
- Bureaux doubles : 5,40 m x 5,40 m soit 29,16 m²
- Salle de réunion : 5,40 m x 4 m soit 21,60 m²

Disponibles :

- En surface brute, aménageables
- Clé en main, tout équipés
- Aménageables sur demande et sur plan

Equipements :

- Bloc sanitaire personnel ou collectif
- Salle de réunion personnelle ou collective.

Les bureaux sont organisés en bande, à l'étage sur la façade avant, de manière à permettre la vue sur le parking et la cour de service.

Cette organisation en bande, avec une profondeur de bureaux de 4,50 m permet une grande modularité, a priori calée sur une trame de 2,70 m, sous multiple de la trame de 5,40 m. La circulation linéaire distribuant les bureaux peut être soit privative pour un groupe de bureaux, soit rester commune. Elle sépare les bureaux des ateliers, tout en permettant une vue sur ceux-ci. Cette visualisation est très importante, tant pour le management des équipes que pour l'efficacité des suivis de production. Les bureaux sont accessibles par deux cages d'escalier judicieusement positionnées afin de permettre un effectif potentiellement important à l'étage. De petits escaliers privatifs reliant directement les bureaux aux ateliers pourraient encore être créés (mais sans doute pas indispensables), la liaison par les escaliers principaux étant déjà très directe et quasi privative.

Offices overlooking the workshops with the following characteristics :

- Simple offices : 2,70 m x 5,40 m i.e. 14,58 m²
- Double offices : 5,40 m x 5,40 m i.e. 29,16 m²
- Conference room : 5,40 m x 4 m i.e. 21,60 m²

Available :

- In gross building area, flexible
- Turnkey offices fully equipped
- Convertible on demand and on plan

Facilities :

- Individual or collective sanitation blocks
- Individual or collective meeting room.

Offices are aligned, upstairs on the front side, so that they look at the parking and the service yard

This layout with an office depth of 4,50 m enables high modularity, keyed on a priori 2,70 m frame a submultiple of the 5,40 m frame.

A linear corridor can be either private for a group of offices or common to all offices. It separates offices from workshops, while permitting to overlook the latter. This visualization is very important both for team management and for efficient production monitoring. The offices are accessible by two staircases carefully positioned to allow a potentially large number of employees upstairs. Small private stairs directly connecting offices to workshops could still be created (but probably not necessary), the connection through the main staircases is already very direct and almost private .

Comme pour les ateliers, la structure de la zone bureaux est entièrement réalisée en bois suivant le principe des murs ossature bois de l'enveloppe extérieure, et suivant le principe poteaux poutres pour la séparation côté ateliers.

Les dalles (plancher et couverture) sont également entièrement réalisées en bois. Ces dalles permettent d'éviter les faux-plafonds, qui sont limités au strict minimum pour le passage des gaines de ventilation (double flux à récupération d'énergie). As for the workshops, the structure of the office area is entirely made of wood in the same spirit as the external wood-frame walls and using the same pole-and-beam structuring to separate the workshop section.

Slabs (floor and coverage) are entirely made of wood. They are designed to avoid false ceilings which are limited to a strict minimum for the running of ventilation ducts (double flow with the recovery of energy).





6 - Les espaces communs **Common areas**

Les espaces communs sont limités aux entrées, sanitaires et circulations verticales. Les entrées sont clairement identifiables par un cadre plus en avant que ceux des autres portes et fenêtres, protégeant ainsi les visiteurs des intempéries. Ces cadres d'entrée abritent également les digicodes et boîtes à lettres.

Common areas include entrances, sanitary facilities and vertical circulation spaces. Entrances are easily identifiable with their frames ahead the other ones (doors and windows). They will protect visitors against adverse weather conditions as well as the digicodes and the mailboxes.

7 - Les façades **Front sides**

Les façades sont constituées des matériaux suivants :

- Bardage bois à claire voie sur la façade principale (lattes de mélèze ou autre bois classe 3, naturellement durable, sans protection rapportée)
- Bardage bois à mi-hauteur sur les façades des ateliers
- Panneaux de polycarbonate alvéolaire pour les éclairants en façade des ateliers
- Bardage de panneaux bois-ciment sur les pignons de la zone bureaux
- Embrasure des fenêtres en panneaux bois

Un auvent ou ombrière brise-soleil en casquette, situé en tête de façade, au-dessus des bureaux, protège des intempéries et du soleil en été. Les pignons de la zone bureaux, moins percés de fenêtre, pourront recevoir les enseignes des entreprises.

Front sides are made of the following materials :

- Open-joint wooden cladding on the main front side (class 3 larch or other wood laths, naturally sustainable, without additional protection).
- Wooden cladding, halfway up on the front sides of the workshops
- Polycarbonate honeycomb-shaped panels for the lighting elements on the front side of the workshops
- Wood-cement cladding on the gables of the offices area
- Window openings in wood

An awning or a shade protection (sunscreens) located on the front side, above the offices, will offer a protection against bad weather or against sun in summer. The signs of the tenants could be placed on the gables of the office area, as they have with less openings for the windows.

8 - La couverture **Roof**

La couverture des ateliers étant à très faible pente (3 %), pour tirer le meilleur profit du gabarit constructible, elle est réalisée en membrane d'étanchéité PVC, de teinte gris anthracite. La toiture des bureaux est réalisée en toit terrasse dans le même matériau. Compte tenu de la configuration du projet, ces toitures ne sont toutefois que très peu visibles. Les rives sont habillées par des couvertines en aluminium laqué gris métallisé afin d'éviter tout phénomène de coulure de rouille.

The roof of the workshops having a very low slope (3 %) to optimize the building area, it is made of a waterproof PVC membrane, anthracite gray. The roof terrace of the offices is made of the same material. However, given the building's design, roofs are hardly visible. Roof verges are covered with metallic grey lacquered aluminum copings to prevent rust stains.

9 - Les parkings et aires de service **Parking and service areas**

Le stationnement des véhicules légers est réalisé dans un matériau drainant et végétalisé. Les aires de manœuvre, de services, de stockage, etc. seront réalisées en enrobé. Les eaux pluviales (de toiture et de voirie) seront infiltrées sur la parcelle via les noues de stockage et d'infiltration. Les parkings seront plantés d'arbres de hautes tiges à raison d'un arbre pour trois places de parking.

The car-park is made of a draining material and will be vegetated. The pavement of other areas, such (manoeuvring, service, storage) will be made of asphalt.

Rainwater (from the roofs and the roads) will be dispose of through storage and drainage ditches. High trees will be planted along the car-parks (one tree every three parking spaces).



Ecotim

Ecotim P.A. du Héron

73110 La Rochette

France

Tél : (+33) 04 79 70 41 88

Email : info@ecotim.com

www.ecotim.com

